MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 654/2022 LM

Margaret Azzopardi (K.I. nru. 513428M)
('l-appellata')

vs

Anna Hili (K.I. nru. 338073M); Eugenio Hili (K.I. nru. 280564M) u l-Awtorità tad-Djar
('Anna u Eugenio Hili huma l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Anna Hili (K.I. nru. 338073M)** u **Eugenio Hili (K.I. nru. 280564M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mid-

deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fl-14 ta' Lulju, 2023, wara proċeduri li nfetħu fil-konfront tagħhom mir-rikorrenti **Margaret Azzopardi (K.I. nru. 513428M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], fejn il-Bord iddeċieda illi:

> *"Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-Awtorità tad-Djar billi:-*
> 1. *Jilqa' l-ewwel talba;*
> 2. *Jiċħad it-tieni u t-tielet talba;*
> 3. *Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-intimati sabiex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni fi żmien perentorju ta' sentejn (2) mil-lum filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fis-somma ta' ħamest elef u ħames mitt euro (€5,500) fis-sena bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrent il-kumpens hawn stabbilit bil-modalità hawn fuq imsemmija u dan sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond għaż-żmien konċess lilhom f'din is-sentenza ossia ta' sentejn perentorji mil-lum;*
> 4. *Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.*
>
> *Spejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimati Hili."*

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegat li hi proprjetarja tal-fond residenzjali 63, Flat 5, inkluż il-kamra numru 3 u kantina, fi Sqaq il-Misraħ numru 1, Ħal Qormi, li jinkera għas-somma komplessiva ta' €308.29ċ fis-sena, u li ilu mikri lill-intimat Hili u qablu lil missieru (Grazio Hili) oriġinarjament b'kirja ta' LM4 fis-sena għal dawn l-aħħar sebgħin sena. Spjegat li l-fond in kwistjoni pprevjena favur tagħha b'kuntratt tal-24 ta' Ġunju, 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, u li dan il-fond mhux dekontrollat. Qalet li l-

kera globali li jħallsu l-intimati Hili tammonta għal €308.29 fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizju ta' dan il-fond hu ferm ogħla minn hekk. Kompliet tgħid li bl-emendi introdotti tul is-snin, l-ammont ta' kera żdied b'mod proporzjonat għall-indiċi tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti spjegat li bl-Att XXIV tal-2021, (l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati), sid il-kera hu intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-ammont ta' kera jiġi rivedut għal rata li ma teċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet tal-kera ġodda. Ir-rikorrenti qalet li ai termini tal-artikolu 4A (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri quddiem il-Bord, għandu jsir it-test tal-mezzi tal-kerrej, abbażi tal-mezzi tiegħu u dan kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. Kompliet tgħid li f'dan il-każ, it-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq il-mezzi tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru tal-istess sena. Ir-rikorrenti spjegat li diġà kien hemm proċeduri kostituzzjonali fejn l-Espert Tekniku Ġudizzjarju maħtur mill-Qorti f'dawk il-proċeduri, iffissa l-valur ta' dan il-fond fl-ammont ta' mija u erbgħin elf euro (€140,000). In vista ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti talbet li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati Hili abbażi tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Talbet ukoll lill-Bord jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 63, Flat 5,

inkluż il-kamra numru 3 u l-kantina, ilkoll fi Sqaq il-Misraħ numru 1, Ħal Qormi, għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja jekk ikun il-każ. Talbet ukoll lill-Bord jordna lill-intimati Hili jħallsu l-kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors, kif ukoll talbet lill-Bord jordna li f'każ li l-intimati Hili ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dawn jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond in kwistjoni.

3. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq dan il-fond u li hi waħedha hi sid tiegħu. L-Awtorità tad-Djar talbet lir-rikorrenti tipproduċi provi fil-forma ta' testmenti u kuntratti, skont jekk il-fond iddevolviex fuqha *inter vivos* jew *causa mortis.* Qalet li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ. Qalet li l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata bl-atti ta' din il-kawża u li għalhekk hi qiegħda tipparteċipa bħala intervenuta, anki jekk f'każijiet bħal dawn hi m'għandhiex tbati spejjeż. Qalet li l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jivvalutaw il-fond fis-suq miftuħ skont il-valur tiegħu fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ġie ppreżentat ir-rikors, u li f'każ li jirriżulta li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 jew l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158.

4. L-intimati Hili ma ppreżentaw l-ebda risposta quddiem il-Bord. Il-Bord, permezz tal-verbal tiegħu tal-10 ta' Marzu, 2023 iddikjara li n-nuqqas ta' preżenza tal-intimati f'dawn il-proċeduri ifisser li dawn m'għandhomx provi x'iressqu u għalhekk iddikjara l-istadju tal-provi magħluq.

Id-Deċiżjoni Appellata

5. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fl-14 ta' Lulju, 2023, il-Bord iddispona mit-talbiet tar-rikorrenti billi laqa' l-ewwel talba tagħha, ċaħad it-tieni u t-tielet talbiet, laqa' r-raba' talba u ordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond fi żmien perentorju ta' sentejn u dan filwaqt li llikwida l-kumpens pagabbli minnhom għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi fis-somma ta' ħamest elef u ħames mitt euro (€5,500) fis-sena bil-quddiem b'effett mid-data tas-sentenza u ordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kumpens hekk stabbilit bil-modalità msemmija u dan sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-imsemmi fond għaż-żmien konċess lilhom f'din is-sentenza (sentejn perentorji), filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata safejn inkompatibbli mal-kumplament tad-deċiżjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. __KONSIDERAZZJONIJIET__

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 63, Flat 5, inkluż il-kamra nru. 3, u l-kantina, ilkoll fi Sqaq il-Misraħ Nru. 1, Ħal Qormi f'każ li l-intimati jikkwalifikaw mit-test tal-mezzi jew sabiex fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament tagħhom. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond in meritu li jiġi akkwistat in forza ta' Att ta'

donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tal-24 ta' Ġunju, 1957 (Dok. A – fol 5 et seq).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u introduċa l-Artikolu 4 A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi sabiex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> ***(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

F'dawn il-proċeduri l-intimati, minkejja li ġew debitament notifikati (fol. 49 tergo), naqsu milli jidhru quddiem il-Bord u jippreżentaw risposta. Inoltre l-Bord jinnota li l-intimati naqsu milli jippreżentaw it-test tal-mezzi tagħhom anke wara li ġew debitament notifikati b'inġunzjoni appożita sabiex jixhdu dwar it-test tal-mezzi (fol 54 tergo). Il-Bord josserva li l-intimat Eugenio Hili kien preżenti waqt l-aċċess li kien sar fis-7 ta' Lulju, 2021 mill-perit tekniku appuntat fil-kawża kostituzzjonali Mario Cassar (fol 9) u kien preżenti anke waqt l-aċċess li sar mill-periti tekniċi ta' dan il-Bord fl-4 ta' Jannar, 2023 u dana kif jidher mir-rapport tal-periti stess li ngħataw aċċess għall-fond in diżamina.

Ai termini tar-Reg. 4(3) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 l-obbligu li jitressqu provi dwar il-kriterji tat-test tal-mezzi jinkombi fuq il-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja. Dan ir-regolament jgħid:-

> F'kull proċediment dwar it-test tal-mezzi, il-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja għandha:

(a) Tippreżenta dikjarazzjoni u dokumentazzjoni awtentikata tad-dħul u l-kapital tagħha u tissostanzjahom biex turi l-livell tad-dħul u l-kapital tagħha f'konformità ma' dawn ir-regolamenti matul il-perijodu rilevanti;
(b) Tipprovdi dikjarazzjonijiet u dokumentazzjoni awtentikata għal perijodu ta' ħames (5) snin li jaħbat minnufih qabel il-perijodu rilevanti, biex il-Bord tal-Kera jkun jista' jistabbilixxi jekk dik il-persuna tkunx matul il-perijodu msemmi li jkun jaħbat minnufih qabel il-perijodu rilevanti ipprivat lilha nnifisha minn kapital jew dħul mingħajr spjegazzjoni xierqa.

Kif ingħad, l-intimati kienu debitament notifikati b'dawn il-proċeduri u naqsu milli jippreżentaw risposta u milli jattendu għas-seduti quddiem il-Bord anke meta debitament inħarrka b'inġunzjoni appożita sabiex jixhdu dwar it-test tal-mezzi. L-intimat Eugenio Hili kien preżenti waqt l-aċċess li sar fis-7 ta' Lulju, 2021 mill-perit tekniku appuntat fil-kawża kostituzzjonali Mario Cassar (fol 9) u kif ġja ngħad ma kien hemm ebda diffikoltà biex il-periti ta' dan il-Bord ingħataw aċċess għall-fond fl-4 ta' Jannar, 2023 biex setgħu jespletaw l-inkarigu tagħhom. B'hekk ċertament l-intimati kellhom konjizzjoni ta' dawn il-proċeduri u huma l-persuni li għandhom jitqiesu bħala l-persuni li għandhom pretensjoni dwar il-kirja fit-termini tar-Reg. 4(3) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 u għalhekk jinkombi fuqhom il-piż tal-prova tat-test tal-mezzi.

Dna il-Bord ġja kellu okkażjoni jittratta materja simili fil-kawża ***Maria Aurora Fava et vs Valerie Borg (Rikors Numru: 489/21NB) deċiża 22 ta' Mejju, 2023 u mhux appellata.*** *F'dan il-każ il-Bord kien ukoll rinfaċċjat b'inkwilina notifikata bir-rikors promutur, notifikata b'inġunzjoni biex tippreżenta t-test tal-mezzi quddiem il-Bord u lanqas ippreżentat it-test tal-mezzi. Il-Bord għalhekk ma kellu ebda għażla oħra għajr li jipproċedi a tenur tal-artikolu 4 A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Bl-istess mod fil-każ preżenti ġia la darba l-intimati naqsu milli jipprovaw li huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord m'għandu l-ebda għażla oħra għajr li jipproċedi a tenur tal-artikolu 4 A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipula:-

(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2)

sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perijodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwisjtoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Dr. Edwin Mintoff u l-Perit Kenneth Rausi, stmaw il-fond fil-valur ta' €275,000 (fol 58). Tenut kont tal-kera perċepibbli mir-rikorrenti, il-lok u l-valur tal-fond, il-Bord huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimati lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond sa ma jirrilaxxjawh fit-terminu impost aktar 'l isfel f'din is-sentenza għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u ċioe €5,500 fis-sena."

<u>L-Appell</u>

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimati fl-4 t'Awwissu, 2023, dawn talbu lil din il-Qorti tordna l-ħatra ta' Periti Tekniċi sabiex jivvalutaw il-valur tal-fond fis-suq; tawtorizzahom jippreżentaw kwalunkwe dokument relattiv sabiex ikun jista' jsir it-test tal-mezzi; mingħajr preġudizzju għall-ewwel talba, taħtar periti indipendenti sabiex issir stima tal-fond in kwistjoni; tannulla l-ordni ta' żgumbrament u minflok tvarja s-sentenza billi tagħtihom rimedju ulterjuri, f'każ li din il-Qorti tiddeċiedi li r-rikorrenti mhumiex intitolati għat-test tal-mezzi f'dan l-istadju; tvarja l-ordni tal-Bord in kwantu tirrevedi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, jiġifieri dak ta' ħamest elef u ħames mitt euro (€5,500) u minflok tagħti kumpens idoneju in vista tal-valur veru tal-fond fis-suq, u tordna li l-ħlas tal-ispejjeż taż-żewġ istanzi jiġi rivedut.

7. L-appellanti qalu li l-ġurisprudenza nostrana hi stretta safejn din tikkonċerna l-istitut tal-kontumaċja, u li diġà kien hemm eżitu għall-proċeduri kostituzzjonali li fetħet l-appellata kontra l-Avukat tal-Istat u kontra tagħhom permezz ta' deċiżjoni mogħtija fit-2 ta' Ġunju, 2022, fl-ismijiet **Margaret Azzopardi *vs* Eugenio Hili et.** L-appellanti komplew jgħidu li mhux biss jirriżulta li huma kellhom interess f'dawn il-proċeduri, iżda li d-drittijiet tagħhom kienu protetti taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009. Qalu wkoll li l-istat ta' kontumaċja seħħ bi żvista da parti tagħhom, u li għalkemm dan mhux ġustifikat, kellhu jingħata konsiderazzjoni lill-fatt li safejn kien possibbli huma anki taw aċċess lill-periti maħtura mill-Bord sabiex jispezzjonaw il-fond. L-appellanti qalu li huma jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi u għalhekk ir-rimedju mogħti minn din il-Qorti in kwantu huma ġew ordnati jiżgumbraw mill-fond entro t-terminu ta' sentejn hu sproporzjonat. Qalu li dan iwassal biex inħoloq kunflitt bejn id-deċiżjoni tal-Bord u d-deċiżjoni tal-Prim'Awla fis-sede kostituzzjonali tagħha, u li għalkemm l-istat ta' kontumaċja hu konċess, l-appellanti xorta kellhom jedd jippruvaw il-każ tagħhom, u li huma għadhom disposti li jippreżentaw kull dokument sabiex ikun jista' jsir it-test tal-mezzi. L-appellanti esprimew tħassib li dan l-isproporzjon fid-deċiżjoni tal-Bord jista' jwassal għall-possibilità ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni Ewropea.

8. It-tieni aggravju tal-appellanti hu bbażat fuq il-valur tal-fond. Huma qalu li filwaqt li l-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti Kostituzzjonali stabbilixxa l-valur ta' mija u erbgħin elf euro (€140,000) għax-xiri ta' dan il-fond, l-Espert Tekniku maħtur mill-Bord ftit tax-xhur wara iffissa l-valur ta' mitejn u ħamsa u sebgħin elf euro (€275,000) għall-akkwist ta' dan il-fond. L-appellanti qalu li din id-diskrepanza lilhom ippreġudikathom u għalhekk għandha ssir valutazzjoni mill-ġdid tal-istess proprjetà, jew inkella din il-Qorti għandha tiddeċiedi hi, permezz ta' periti tekniċi, x'għandu jkun meqjus bħala l-valur veru tal-fond.

9. It-tielet aggravju tal-appellanti hu marbut mat-test tal-mezzi. Jgħidu li huma persuni b'introjtu minimu u li filwaqt li l-istat ta' kontumaċja tagħhom qiegħed jiġi konċess, huma spiċċaw f'dan l-istat mhux minħabba nuqqas ta' interess fil-proċeduri iżda bi żvista u għalhekk huma xorta waħda jikkwalifikaw sabiex jibbenefikaw minn din il-konċessjoni. Qalu li filwaqt li jifhmu li din hi Qorti ta' reviżjoni, il-Bord ma kellux għalfejn jordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond, u seta' jordnalhom iħallsu rata ta' kera li tirrifletti l-valur tal-fond fis-suq illum. Qalu li kienu huma stess li taw aċċess lill-Periti Tekniċi għal dan il-fond, u li dan kellu jkun sinjal li huma wrew interess f'din il-proċedura. L-appellanti qalu wkoll li minkejja li l-Bord issenjala li huma kienu ġew inġunti biex jixhdu fuq it-test tal-mezzi, huma qatt ma ġew innotifikati b'din l-ordni.

Ir-Risposti tal-Appell

10. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha wieġbet li hi ma ssib l-ebda oġġezzjoni li l-appellanti jitħallew iressqu dokumenti sabiex isirilhom it-test tal-mezzi f'dan l-istadju u dan sabiex jiġi evitat l-iżgumbrament tagħhom minn dan il-fond. Qalet ukoll li l-Bord għamel dak kollu possibbli sabiex jagħti ċans lill-appellanti jġibu provi suffiċjenti għall-fini tat-test tal-mezzi. L-Awtorità appellata esprimiet qbil mas-sentiment tal-appellanti li l-istima tal-Bord hi esaġerata meta mqabbla mal-istima li saret mill-Espert Tekniku inkarigat mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali).

11. L-appellata Margaret Azzopardi min-naħa tagħha wieġbet li s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju, 2023 hi ġusta u timmerita konferma. Qalet ukoll li għandu jirriżulta li l-appellanti mhumiex biss kontumaċi, iżda li huma intavolaw dan l-appell tardivament ai termini tal-artikolu 24(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellata uriet il-fehma li l-valutazzjoni tal-Periti tal-Bord hi ġusta u timmerita konferma, u li din il-valutazzjoni ma tistax tinbidel jew tiġi kkontestata għaliex il-Periti tal-Bord kienu univoċi u unanimi fl-istima tagħhom u għalhekk iċ-Chairman tal-Bord kien obbligat li joqgħod fuq tali stima. Qalet li għalhekk dan l-appell hu frivolu u vessatorju u għandu jattira l-piena tad-*doppie spese* stipulata mil-liġi.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Qabel tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet appellati, il-Qorti sejra tagħmel l-osservazzjonijiet tagħha dwar is-sottomissjoni tal-appellata Margaret Azzopardi li r-rikors tal-appell ġie intavolat tardivament mill-appellanti. Fil-fatt jirriżulta li d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera ngħatat fl-14 ta' Lulju, 2023, u li għalhekk l-aħħar ġurnata li fiha seta' jiġi intavolat l-appell kienet it-3 t'Awwissu, 2023. Il-jum tat-3 t'Awwissu, 2023, ħabat il-Ħamis u għalhekk ma kienx hemm diffikultà biex l-appellanti jintavolaw ir-rikors tal-appell tagħhom entro t-terminu perentorju stipulat fil-liġi. L-appell ġie intavolat fl-4 t'Awwissu, 2023, ġurnata tard, b'tali mod li dan jitqies li ġie intavolat *fuori termine*. L-artikolu 24(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hu ċar fir-rigward taż-żmien li fih għandu jiġi intavolat appell minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera:

> "L-appell jinġieb quddiem il-Qorti tal-Appell kif kostitwit skont l-artikolu 41(9) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili b'rikors, fi żmien għoxrin ġurnata mid-data li fiha d-deċiżjoni tal-Bord tkun ingħatat."

13. Hawn il-Qorti tara li jkun opportun ukoll li tiċċita minn dak li ddeċidiet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Geoffrey u Rita konjugi Mizzi *vs.* Il-Ministru għall-Familja u Solidarjetà Soċjali et**[1]**:**

> "10. Fir-rigward jinsab konsolidat fil-ġurisprudenza tagħna li l-osservanza tat-termini stabbiliti kemm fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u kif ukoll b'liġijiet oħra speċjali li jirregolaw il-kondotta tal-proċeduri quddiem qorti jew tribunal, huma ta' ordni pubbliku u ma jistgħux jiġu bl-ebda mod injorati, u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula (fn. 10 – Ara App. Inf. **Mirjana Kovecevic v. Myoka Management Limited,** deċiż 12 ta' Frar, 2010; App. Inf., **Kenneth Abela v. Aplan Limited et,** deċiż 6 ta' Frar, 2008; App. S. **Giuseppe Caruana v. Charles sive Charlie Psaila,** deċiż 21 ta' Marzu, 1997). Dan għal raġunijiet ta' ċertezza u wkoll ta' uniformità (fn. 11 – App. Kost. 11/2010, **Av. Leslie F. Grech pro et noe v. Nazzareno Vassallo et,** deċiż 26 ta' Ġunju, 2015, App. Inf. **Salina Wharf Marketing Limited v. Malta Tourism Authority,** deċiż 12 ta' Diċembru, 2007). Għalhekk l-inosservanza tagħhom tista' saħansitra tiġi sollevata mill-Qorti *ex officio* u ġialadarba jiskadi t-terminu stabbilit mil-liġi, id-dritt ta' azzjoni jintilef (fn. 12 – Ara App. Kost. **Gama Said Karfus v. Kummissarju tal-Pulizija et,** deċiż 26 ta' Mejju, 2006)."

Dan ifisser li din il-Qorti ma tistax tipproċedi bil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-appell intavolat mill-appellanti, stante li dan l-appell sar *fuori termine.*

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti m'hija sejra tieħu l-ebda konjizzjoni tal-aggravji sollevati mill-appellanti in vista tal-fatt li r-rikors tal-appell tagħhom

[1] 31.01.2019.

sar *fuori termine,* u għalhekk id-deċiżjoni tal-Bord qiegħda tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur